

Piazza Municipio n. 13
Telefono (0438) 498811
Fax (0438) 492190
Codice fiscale: 82006050262
Partita Iva: 00798510269



COMUNE DI
MARENO DI PIAVE
Provincia di TREVISO

ORIGINALE

Deliberazione n. 20
in data 24/05/2016

Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale

OGGETTO: Contributo straordinario di costruzione di cui all'art. 16, comma 4, lett. d-ter), del D.P.R. n. 380/2001 - Approvazione criteri

L'anno **duemilasedici**, addì **ventiquattro** del mese di **maggio** alle ore **19.30** nella Sala Consiliare della Residenza Municipale, per determinazione del Presidente con avvisi scritti, recapitati nei tempi e nelle forme di legge, si è riunito in seduta Pubblica sessione ed in seduta di 1^a convocazione, il Consiglio Comunale.

Eseguito l'appello, risultano:

N.	COGNOME E NOME	Presenti	Assenti	N.	COGNOME E NOME	Presenti	Assenti
1	Cattai Gianpietro	X		7	Marcon Lisa	X	
2	Modolo Andrea	X		8	Tonetto Nicola	X	
3	Lunardi Luca	X		9	Giacuzzo Marco		X
4	Dal Pos Francesca	X		10	Capra Sergio	X	
5	Baccichetto Cristina	X		11	Gallonetto Antonella	X	
6	Ceschel Alberto	X					
					TOTALI	10	1

Assiste alla seduta il dott. Giuseppe Munari Segretario del Comune.

Assume la presidenza il Sig. Luca Lunardi, nella sua qualità di Presidente, il quale constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta per la discussione e deliberazione sugli oggetti iscritti all'ordine del giorno.

PARERI DI COMPETENZA

(artt. 49 e 147 bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 e art. 3 del Regolamento comunale controlli interni)

Si esprime parere Favorevole in ordine alla
Regolarità Tecnica

Si esprime parere Favorevole in ordine alla
Regolarità Contabile

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Marcello Favero

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO
Silvia Piccin

IL CONSIGLIO COMUNALE

Sentita la relazione dell'Assessore alle Politiche Urbanistiche, **Andrea Modolo**, e gli interventi che ne sono seguiti il cui testo, deregistrato da supporto informatico, è riportato in allegato;

Visto l'art. 17, comma 1^a del Decreto Legge 12 settembre 2014 n. 133, convertito con legge 11 novembre 2014 n. 164, che ha aggiunto la lettera d-ter) al comma 4 dell'art. 16 del Testo Unico in materia edilizia – D.P.R. 380/2001:

“L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione:

...

d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche”;

Rilevato che:

- benché la disposizione sopra riportata non sia di agevole lettura, introduce un nuovo contributo “straordinario” connesso al rilascio del permesso di costruire o di equipollente titolo edilizio da applicarsi nei casi in cui il titolo venga rilasciato per interventi in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso;
- la misura del contributo pare debba essere fissata in non meno del 50% del maggior valore dell'area generato dalla concessione della deroga o dalle variazioni urbanistiche introdotte;
- il maggior valore deve essere calcolato dall'amministrazione comunale;

Rilevato altresì che la materia concerne i contributi relativi alle costruzioni edilizie e pertanto la presente deliberazione integra le precedenti determinazioni assunte in merito ed in particolare le deliberazioni:

- della G.C. n. 1 del 19/01/2016 di aggiornamento per l'anno 2016 del contributo concessorio relativo al costo di costruzione;
- della G.C. n° 2 del 19/01/2016 di aggiornamento del contributo concessorio per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- del C.C. n° 21 in data 19/02/1986 con riferimento alle modalità di pagamento rateizzato del contributo e relative garanzie, in quanto aspetti confermati con la precitata delibera di G.C. n° 2/2016;

Considerato che la Regione Veneto non ha ancora assunto provvedimenti di recepimento delle disposizioni normative nazionali soprarichiamate;

Rilevato che in assenza di determinazioni regionali, ai sensi del comma 5 dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 (come modificato dalla legge 164/2014), i Comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del Consiglio Comunale;

Ritenuto pertanto di dare attuazione alla norma sopra richiamata mediante integrazione delle deliberazioni sopraindicate;

Precisato che sono riconducibili alla fattispecie di “*interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso*” in esame, anche gli interventi

relativi a procedure di Sportello imprese ex art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 ed artt. 3 e 4 della L.R. n. 55/2012;

Rilevata la necessità di tenere conto, per quanto attiene al contributo straordinario, dei seguenti principi consolidati:

- Il maggior valore generato da una variante e/o da un cambio di destinazione d'uso rimanda ad una valorizzazione fondiaria;
- La valorizzazione fondiaria attiene al valore del suolo/capacità edificatoria e non al valore dei fabbricati realizzati
- Il maggior valore si stima per differenza tra il valore dell'ambito d'intervento antecedente la variazione e il valore dell'ambito successivamente alla variazione

Maggior valore = (Valore post – Valore ante);

Visti:

- il D.P.R. 06/08/2001 n° 380 e s.m.i.;
- la L.R. n° 61/1985 e s.m.i.;
- il vigente Statuto Comunale;
- il Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 e ss.mm.ii.;

Preso atto che, ai sensi dell'art. 147 bis, comma 1, del D. Lgs. N. 267/2000 e art. 3 del vigente Regolamento dei controlli interni, sul presente provvedimento sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa;
- di regolarità contabile;

Con voti unanimi favorevoli;

DELIBERA

1. **di stabilire** che il contributo straordinario di costruzione di cui alla lettera d-ter) del comma 4 dell'art. 16 del T.U. in materia edilizia D.P.R. n. 380/2001 venga applicato agli interventi edilizi eseguiti in dipendenza di titoli edilizi rilasciati, in relazione a disposti normativi e regolamentari dell'Ente, in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso richieste dal proprietario, dall'operatore o dal promotore dell'intervento;
2. **di stabilire** che il contributo straordinario di cui alla lettera d-ter) del comma 4 dell'art. 16 del T.U. in materia edilizia D.P.R. n. 380/2001 è determinato in misura pari al 50% dell'incremento di valore dell'area oggetto di intervento, derivante dalla deroga concessa rispetto alla previsione degli strumenti urbanistici, oppure dalle varianti introdotte nelle previsioni degli strumenti stessi a seguito di richiesta del proprietario, dell'operatore o del promotore dell'intervento;
3. **di precisare** che l'incremento di valore di cui al punto precedente è determinato dagli Uffici comunali come differenza tra il valore dell'area con la destinazione precedentemente in atto e il valore dell'area conseguente alla nuova situazione urbanistica o alla concessione della deroga. Il valore di cui sopra è determinato con riferimento all'area nuda, al netto del valore di eventuali edifici sulla stessa esistenti. Per la stima gli Uffici potranno anche fare riferimento al valore commerciale della superficie utile lorda che verrà edificata sul lotto di intervento, valutata, con riferimento alle diverse zone, anche con l'ausilio di pubblicazioni specializzate. Tale maggior valore è dato dalla differenza tra il Valore Futuro delle aree o delle volumetrie trasformate e il Valore allo stato Attuale delle stesse e viene calcolato sulla base del beneficio ottenuto dal proponente a seguito dell'intervento ed è ottenuto dalla differenza tra Valore di mercato dell'area fabbricabile e/o volumetria trasformata e Valore di mercato dell'area agricola o fabbricabile, prima della trasformazione.

Riassumendo, la determinazione del contributo straordinario previsto dall'art. 16, comma 4, lettera d-ter), risulta essere la seguente:

$$V.p. = (V.M.f. - V.M.i.) \times 50 \%$$

V.p. = Valore contributo perequativo da versarsi al Comune

V.M.i. = Valore di mercato iniziale

V.M.f = Valore di mercato finale

Con specifico riferimento al contributo dovuto in riferimento agli interventi relativi a procedure di Sportello imprese ex art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 ed artt. 3 e 4 della L.R. n. 55/2012, la superficie di area da prendere in considerazione ai fini della determinazione del **V.p.** è quella determinata con riferimento alla massima superficie coperta ammessa dal vigente strumento urbanistico per le zone produttive del tipo D pari al 60% del lotto di pertinenza.

Esempio:

- superficie coperta (anche su più piani) da realizzare mq. 1.000
- area teorica pertinenziale = $1.000 : 60 \times 100 = 1.666,67$ mq.

Il contributo straordinario di cui alla lettera d-ter) del comma 4 dell'art. 16 del T.U. in materia edilizia D.P.R. 380/2001, se di ammontare non superiore ad euro 1.000, deve essere corrisposto in un'unica soluzione e deve risultare già pagato all'atto del rilascio del permesso di costruire, oppure, nel caso di denuncia/segnalazione di inizio attività, deve essere pagato in unica soluzione prima dell'inizio dei lavori e nel termine di 30 giorni dal ricevimento della relativa richiesta.

La rateizzazione è in ogni caso subordinata alla preventiva presentazione di idonea fidejussione o polizza cauzionale, che garantisca anche l'eventuale corresponsione della sanzione per ritardato pagamento in misura non inferiore al 10% dell'importo del contributo.

Nel caso di rateizzazione il contributo dovrà essere corrisposto con le seguenti scadenze:

¼ prima del rilascio del permesso di costruire, ovvero prima dell'inizio dei lavori e nel termine di 30 giorni dal ricevimento della relativa richiesta nel caso di denuncia/segnalazione di inizio attività,

¼ entro sei mesi dalla data di rilascio del permesso di costruire o di operatività della denuncia/segnalazione di inizio attività,

¼ entro dodici mesi dalla data di rilascio del permesso di costruire o di operatività della denuncia/segnalazione di inizio attività,

¼ entro diciotto mesi dalla data di rilascio del permesso di costruire o di operatività della denuncia/segnalazione di inizio attività,

Se i lavori vengono ultimati precedentemente alla scadenza finale delle rate, contestualmente alla chiusura dei lavori deve provvedersi al pagamento a saldo delle rate residue e le relative quietanze devono essere allegate alla comunicazione di fine lavori.

Nel caso di ritardo nel pagamento delle rate, saranno applicabili le sanzioni di cui all'art. 42 del T.U. in materia edilizia D.P.R. n. 380/2001 e il Comune procederà direttamente all'incameramento della fidejussione relativamente all'importo delle rate scadute e delle relative sanzioni; resta fermo che le garanzie fidejussorie non verranno svincolate fino al pagamento degli interessi e delle sanzioni pecuniarie previsti dalla legge;

4. **di considerare** escluse dall'applicazione del contributo straordinario di costruzione:

- gli interventi di trasformazione urbana di natura privata per i quali l'Amministrazione Comunale ha già deliberato l'approvazione o sia stata conclusa la conferenza di servizi;
- le variazioni allo strumento urbanistico generale di iniziativa pubblica volte all'esclusivo perseguimento di specifici interessi collettivi;

- gli interventi relativi a varianti per le quali si applicano le procedure di cui agli articoli 35, 36 e 37 della L.R. n. 11/2004, tenuto conto di quanto previsto dal punto 4-bis dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001. *(4-bis. Con riferimento a quanto previsto dal secondo periodo della lettera d-ter) del comma 4, sono fatte salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali. (comma introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera g), legge n. 164 del 2014);*

5. **di precisare** che i contributi straordinari che verranno versati al Comune derivanti dal 50% del sopraccitato plusvalore che attesti l'interesse pubblico, in versamento finanziario, sarà vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con successiva separata votazione favorevole ed unanime legalmente espressa per alzata di mano

DELIBERA

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 comma 4 del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267.

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue

IL PRESIDENTE
Luca Lunardi

IL SEGRETARIO COMUNALE
Giuseppe Munari

REFERTO DI PUBBLICAZIONE
(art. 124 D.Lgs 18/8/2000, n. 267)

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi.

Addì

IL MESSO COMUNALE

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la presente deliberazione:

- È stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune a norma delle vigenti disposizioni di legge;

La presente deliberazione è divenuta ESECUTIVA il giorno _____

- Decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134 – comma 3° - D. Lgs. 18.08.2000 n. 267).

Lì, _____

IL FUNZIONARIO INCARICATO
